



TRONDHEIM KOMMUNE

Byplankontoret

Planident: r20180024

Arkivsak:14/1178

Detaljregulering av Lillebyområdet B6-1, Gnr/bnr 415/37, sluttbehandling

Planbeskrivelse

Dato for siste revisjon av planbeskrivelsen : 20.12.2018

Dato for godkjenning av bystyret : 28.2.2019

Innledning

Planområdet omfatter felt B6-1 i områdeplan for Lilleby. Planområdet ligger sørvest i områdeplanen, vest for allerede bygd felt B6-2 ved krysset Ladeveien/Stjørdalsveien.

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet av Myrseth AS Arkitektkontor som plankonsulent, på vegne av forslagstiller Karl-Ove Bjørnstad Eiendom AS.

Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for 40 boliger av variert størrelse i blokkbebyggelse på fire til seks etasjer, med parkeringskjeller.

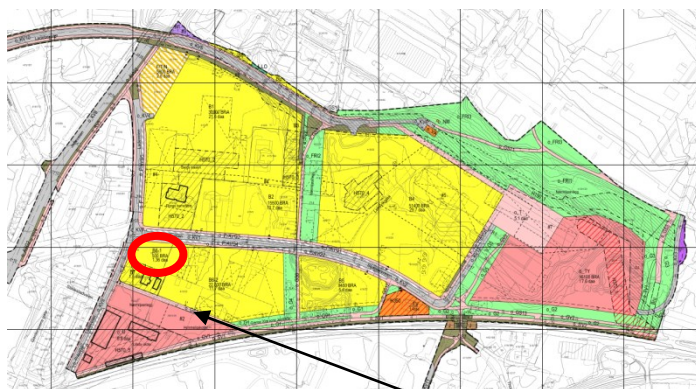
Planbeskrivelsen bygger på plankonsulentens beskrivelse av planforslaget, men det er gjort endringer for å belyse planforslaget bedre.

Planstatus

Lilleby er avsatt til boligområde i kommuneplanens arealdel, og omfattes av områdeplan for Lilleby (planid: r20090017). Planområdet har felles adkomst til parkeringskjeller med B6-2, (planid: r20130012).



Lilleby



Områdeplan for Lilleby. Planområdet for B6-1 markert med rød ring.

Tidligere vedtak og planpremisser

Formannskapet vedtok i sak 141/18 i møte 5.6.2018 hvordan skolekapasiteten på Lilleby kan løses:

1. Formannskapet vedtar at det gjennomføres en høring der det foreslås at elevene tilhørende Lilleby barneskolekrets flyttes fra Rosenborg til Lade på ungdomstrinnet.
2. Formannskapet vedtar at Ringve benyttes som avlastnings- eller interimskole, og at det derfor åpnes for videre boligbygging i Lillebyområdet.
3. Formannskapet ber rådmannen, i samarbeid med Lade skole, vurdere hvordan Ringve best kan benyttes som avlastnings- eller interimskole.

Planområdet, eksisterende forhold

Beliggenhet

Planområdet Lilleby B6-1 ligger sør for, og mot krysset Ladeveien/Stjørdalsveien.

Dagens arealbruk og tilstøtende arealers arealbruk:

Planområdet på ca 1,36 daa er i dag ubebygd. Tilstøtende eiendommer er bebygd eller skal bebygges med boligbebyggelse.

Landskap/ steds karakter og tilstøtende bebyggelse

Tilstøtende bebyggelse i øst, nord og nordvest er nybygg under oppføring, mens det mot sørvest grenser til eksisterende blokkbebyggelse i Ladeveien. Mot sør grenser tomten mot Sandstad, den verneverdige trehusbebyggelsen i Ladeveien 5. Nord for området og veien er det et større utbygd felt med boliger i tre-åtte etasjer, kafé i Finnes barnehjem og restaurant i den gamle maskinhallen.

Naturverdier, rekreasjon

Det er ikke registrert naturverdier på eiendommen som må hensyntas ved reguleringen. Det er ikke registrert lekearealer innenfor planområdet eller utført barnetråkkregistreringer.

Grunnforhold

I konsekvensutredningen av områdeplan for Lilleby ble det utarbeidet geoteknisk rapport, som konkluderer med at det er få begrensninger for ny bebyggelse. Geoteknisk vurderingsnotat for B6-1 viser at foreliggende planer for utbyggingen ansees gjennomførbare geoteknisk sett, og at geoteknisk prosjektering må være ferdig før rammetillatelse gis.

Forurensing i grunnen

Det er registrert forurenset grunn på nabotomt. Miljøgeologisk vurderingsnotat for B6-1 viser at grunnen kan være forurenset, og at det må gjennomføres en miljøgeologisk undersøkelse før oppstart av gravearbeider, samt påregnes behov for tiltaksplan iht. Forurensingsforskriftens kap.2.

Vann og avløp:

Eksisterende VA-ledninger ligger i tomtegrense. Tilgjengelig brannvann er > 50 l/s, det vil si at brannvannsdekning skal være tilstrekkelig. Tilkoblingspunkt for spillvann er fellesledning i Stjørdalsveien.

Overvann føres til felles avløpsledning i Stjørdalsveien. Fordrøyning må påregnes. Planområdet berøres ikke av kjente flomveier.

Trafikksikkerhet:

Inn-/utkjøring til parkeringskjeller for B6-1 vil skje via parkeringskjeller i B6-2. Planlagt ny bebyggelse for B6-1 er formet med hensyn til siktlinjer i veikrysset Ladeveien/Stjørdalsveien, og vil ikke direkte berøre øvrig trafikksikkerhet rundt tomten/planområdet.

Utvendig støy:

Støyrappport utført av Rambøll AS viser at nordsiden av planlagt ny boligblokk ligger i gul sone, mens sørsiden er hovedsaklig utenfor støysoner, og regnes som stille side.

Kollektivtilbud:

Det er god kollektivdekning med bussruter som går flere ganger i timen i Jarleveien, og det er ca 600 meter å gå til Innherredsveien hvor det er et stort antall bussavganger. Lademoen stasjon (tog) ligger ca 300 m fra planområdet.

Gang- og sykkelvei:

Det etableres fortau langs nye Stjørdalsveien samt sykkeltrasé langs jernbanen.

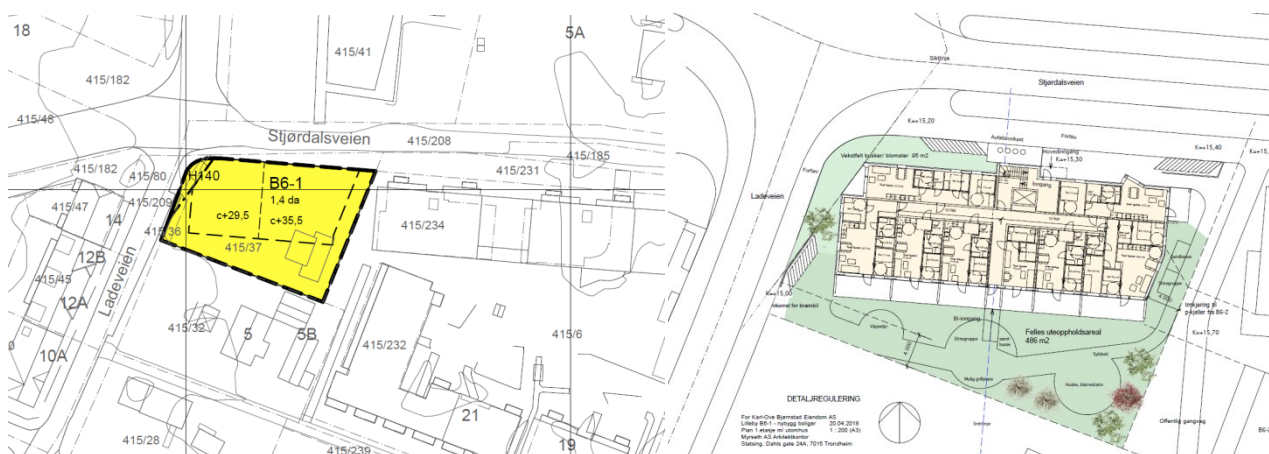
Beskrivelse av planforslaget

Planlagt arealbruk og reguleringsformål

Planområdet reguleres til boligformål. Det er planlagt én boligblokk med felles sykkelparkering på bakken mot Stjørdalsveien og felles uteoppholdsareal mot øst, sør og vest, samt egen p-kjeller for bil og sykkel under bebyggelse og uterom.

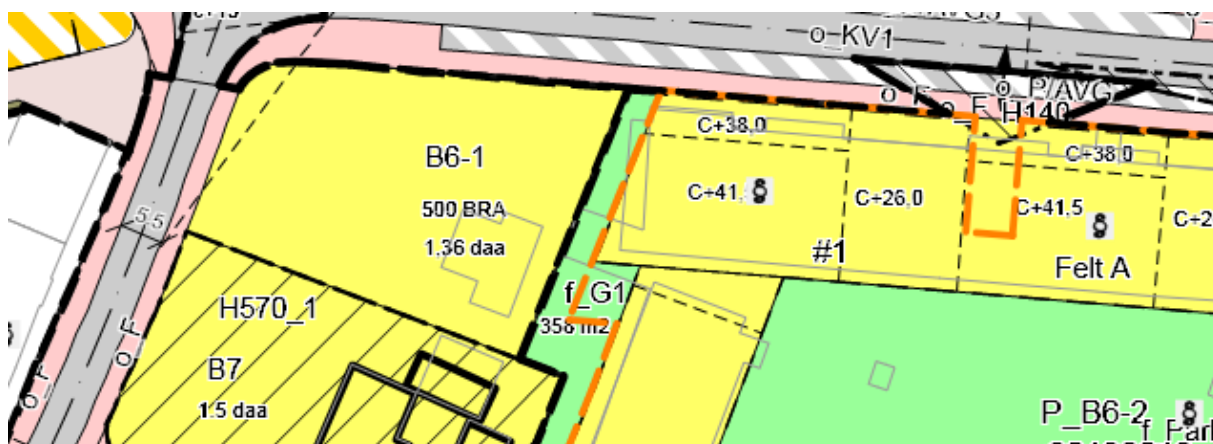
Planlagt ny bebyggelse

Det planlegges til sammen inntil 40 leiligheter i én boligblokk hvor ca halve blokken mot vest er i fire etasjer og halve mot øst i seks etasjer. Denne avtrappingen gjenspeiler avtrapping i ny bebyggelse østover på begge sider av Stjørdalsveien.



Forslag til plankart

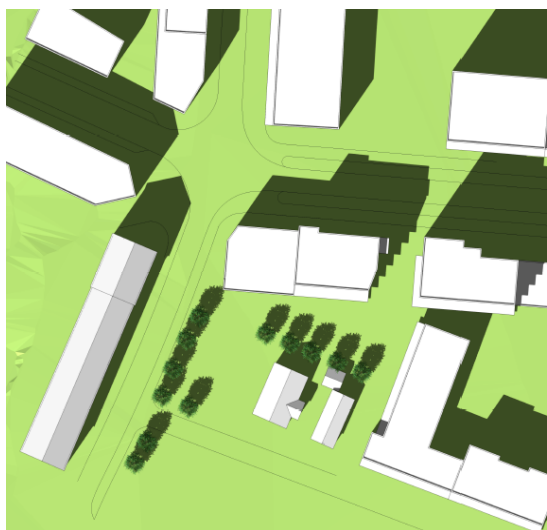
Forslag til illustrasjonskart



B6-1 i områdeplanen. I detaljreguleringen er byggegrensen lagt helt ut til fortauskant i nord (rosa felt) slik som det er gjort ved detaljregulering av B6-2 til høyre i bildet.

Solforhold:

Planlagt ny boligblokk ligger gunstig orientert i forhold til åpenhet og sol både til private terrasser/balkonger og felles uteoppholdsareal på bakken og på tak over fjerde etasje.



Solforhold 21. Mars kl. 15:00



Solforhold 23. Juni kl. 18:00

Boligtyper og leilighetssammensetning:

I områdeplanen ble det kun tillatt ettroms leiligheter innenfor delfelt B1 (nord for planområdet, som er vist med rød ring) med bakgrunn i levekårsundersøkelsen som ble utarbeidet i områdeplanen for Lilleby. For felt B6-1 i områdeplanen var det krav om at minimum 20 % av leilighetene skulle være fireroms.



Områdeplan for Lilleby, med B6-1 innefor rød ring

I bestemmelsene til B6-1 tillates det ikke ettroms leiligheter, og det tillates maksimum 55 % toroms leiligheter. Det skal være minimum 15 % fireroms eller større leiligheter. Noe som er en reduksjon fra kravet om 20 % i områdeplanen. En andel på minimum 15 % fireroms eller større og en begrensning på 55 % toroms leiligheter er vurdert å gi en tilstrekkelig andel store leiligheter innenfor planområdet og en god boligfordeling. Begrunnelsen for å ikke tillate ettroms leiligheter er for å sikre flere større leiligheter i et område som allerede har mange eksisterende ettroms leiligheter, og som er preget av mye flytting, samt scorer dårlig på levekårsundersøkelsen.

Adkomst, parkering og sykkelparkering

Adkomst til egen parkeringskjeller er via parkeringskjeller til naboeiendom B6-2. Sykkelparkering er ved hovedinngang mot Stjørdalsveien og i parkeringskjeller. Minst halvparten av sykkelparkeringsplassene skal være i kjeller. 5 % av sykkelparkeringsplassene skal være egnet for transportsykel.

Støyskjerming:

Støyrapport viser at leiligheter i første, andre og tredje etasje mot krysset Stjørdalsveien/Ladeveien trenger tiltak med støydempende rekkverk for å oppnå støynivå på privat uterom tilsvarende stille side.

VA-plan samt avfallshåndtering

Ny bebyggelse på planområdet skal knytte seg til det offentlige vann- og avløpsnett i henhold til overordnet VA-plan, og til avfallssug mot felles søppelhåndteringsanlegg.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann og avløp.

Uteoppholdsareal

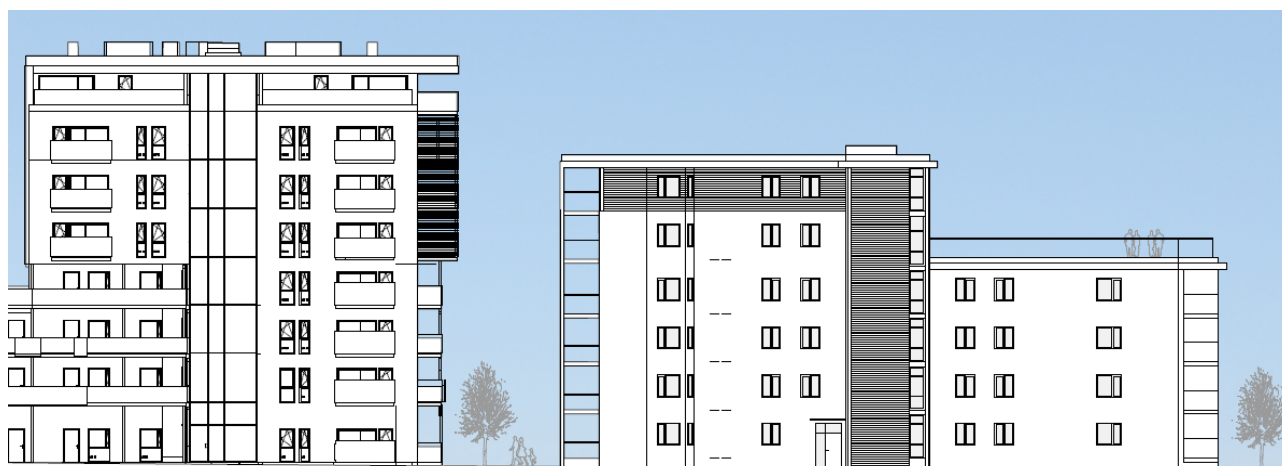
Krav til uteoppholdsareal tilfredsstilles på egen grunn. Felles uteareal dekkes delvis på bakken og delvis på felles takterrasse over fjerde etasje. Uterom på øverste tak tillates ikke.

Virkninger av planforslaget

Stedskarakter

B6-1 er vist med seks etasjer mot øst hvor tilstøtende bebyggelse på begge sider av Stjørdalsveien vil være åtteetasjes boligblokker. Mot vest avtrappes B6-1 til fire etasjer, som tilsvarer planlagte nye boligblokker mot nord og nordvest, mens eksisterende murhusbebyggelse i vest er i fem etasjer.

Dette prosjektet planlegges også med utkragede balkonger, slik som i de tilgrensende nye boligprosjektene. Tomten har høy utnyttelse og uteromskravet løses på bakken, balkonger og takterrasse. Det er ikke satt noen begrensninger på farge eller materialbruk for prosjektet.



*B6-2 fasade mot Stjørdalsveien,
sett fra nord*

B6-1 fasade mot Stjørdalsveien, sett fra nord

Støy

Støyrapport viser at nordsiden av planlagt ny boligblokk ligger i gul sone, mens sørsiden av blokken i hovedsak er utenfor støysone, og kan regnes som stille side. Bestemmelsene sikrer at det må dokumenteres støytiltak som skjermer balkonger som vender mot vegkrysset Ladeveien/Stjørdalsveien.

Barns og unges interesser

Planlagt utbygging vil styrke barns og unges interesser ved at det tilrettelegges for felles uteoppholdsareal på eiendommen.

Trafikksikkerhet

Planforslaget innebærer en liten økning av trafikk i området. Økningen er så liten at den ikke

endrer dagens trafikkssikkerhet.

Skolekapasitet og sikker skolevei

Potensialet for elevtallsvekst i Lillebyområdet er betydelig. Høsten 2017 ble boligbyggingen i Lilleby skolekrets begrenset fordi skolen ikke hadde tilstrekkelig kapasitet *på barnetrinnet*. I vedtatt handlings- og økonomiplan ble det satt av midler for å øke kapasiteten på Lilleby skole fra 210 til vel 300 elever.

Det er ikke tilstrekkelig kapasitet i Rosenborg skolekrets *på ungdomstrinnet*, men med vedtaket i formannskapet sak [141/18](#) den 5.6.2018 kan skolekapasiteten forbedres slik at boligbygging kan fortsette på Lilleby.

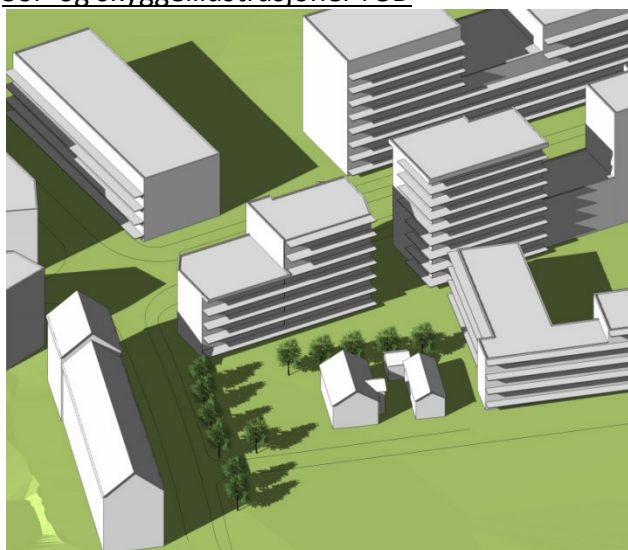
Fra planområdet vil det være trafikkssikker skolevei i kort gangavstand til barneskole.

Solforhold

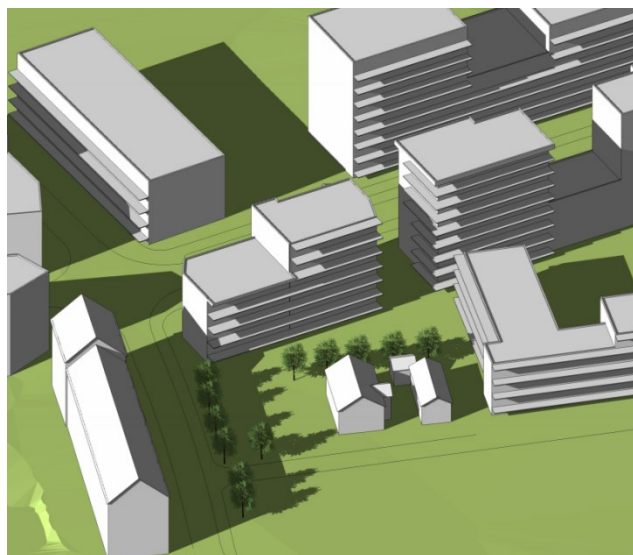
Slagskygger fra foreslått ny bebyggelse vil bare berøre tilstøtende naboer i vest og nord noe. Dette gjelder også i all hovedsak mot ny bebyggelse i øst.

For nærmeste blokk i øst så vil ny bebyggelse i B6-1 begynne å skyggelegge balkonger før kl. 18.00 den 21. juni. Under vises 3D illustrasjoner for hver halvtime fra 18.00-20.00, 21. juni, som viser virkningen på naboblokk i øst.

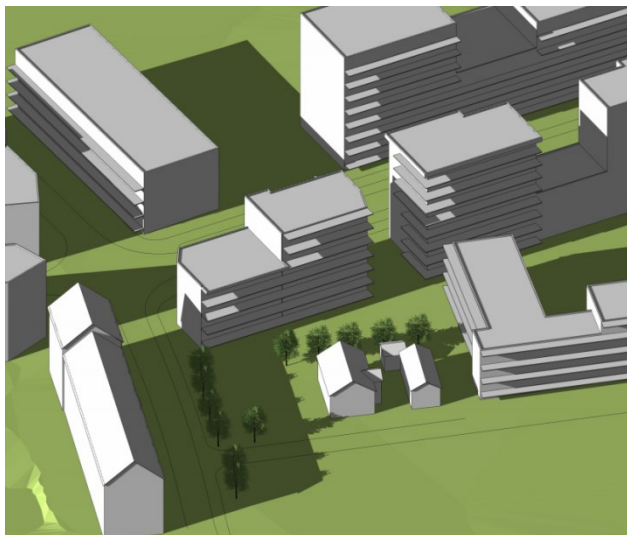
Sol- og skygeillustrasjoner i 3D



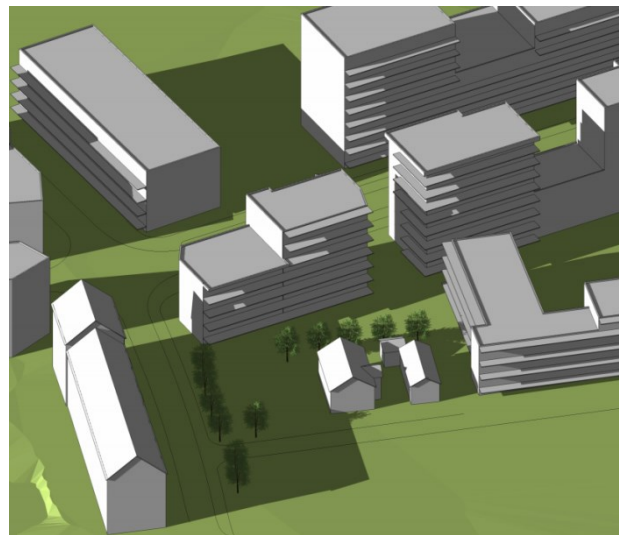
Skygevirking 21. juni kl. 18.00



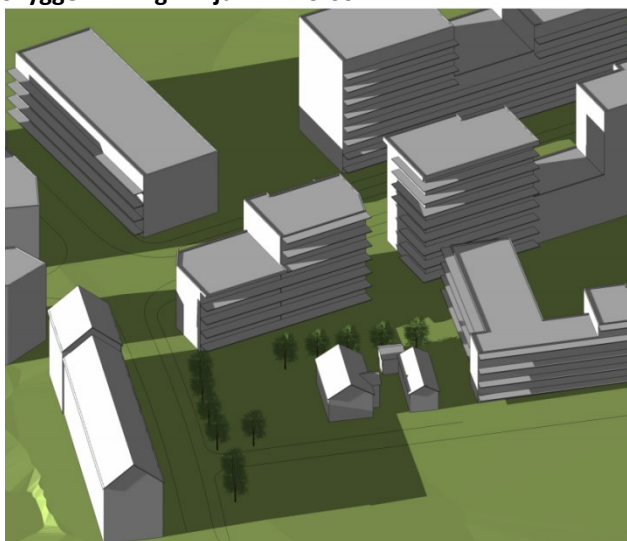
Skygevirking 21. juni kl. 18.30



Skyggevirkning 21. juni kl. 19.00



Skyggevirkning 1. juni kl. 19.30



Skyggevirkning 21. juni kl. 20.00

Private og felles uteoppholdsareal innenfor planområdet er plassert slik at de i størst mulig grad får optimale solforhold gjennom hele dagen og året. Mer enn 50 % av felles uteoppholdsareal er solbelyst 21. mars kl. 15 og 18 og 21. juni kl. 15 og 18.

Nullvekstmålet

Lilleby B6-1 er 2,8 km fra torget langs gangnettet. Maksimumsavstand for å oppnå høyeste score er under 2,5 km. Kort avstand til City Lade, hovedsykkelnett og kort avstand til Metrobuss/bussholdeplass med 10 min frekvens gir full score på vurderingskriteriene for å oppnå nullvekstmål. Lilleby B6-1 er med bakgrunn i dette et godt område å bygge ut. Dette er en bydel som kan bidra til at færre velger å kjøre bil, men i stedet bruker sykkel, gange og kollektivt til sine daglige reiser.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det vil bli behov for Lilleby skole uavhengig av hvordan skolekapasiteten løses. I følge Skolebehovsplan Trondheimsskolen 2020-2035, må den nye skolen etableres mellom 2025 og 2030, avhengig av elevtallsutvikling.

Planlagt gjennomføring

Byggestart på tomten vil skje så raskt det er mulig etter vedtatt plan.

Samråd og medvirkning

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort ved annonse i Adresseavisen den 19.11.2016, samtidig ble naboer og berørte parter varslet direkte med brev.

Planforslaget lå ute til offentlig ettersyn i perioden 6.7.2018 til 8.9.2018. Det kom seks innspill til planen, to fra sektormyndigheter og fire fra naboer:

Fylkesmannen i Trøndelag, datert: 4.9.2018

Fylkesmannen viser til KPA som stiller krav om at det ikke tillates ensidig nordvendte eller østvendte leiligheter. Fylkesmannen forutsetter at dette følges opp og at det ikke blir etablert leiligheter som er ensidig vendt mot støyutsatt fasade i nord.

Rådmannens kommentar:

Dette er sikret i bestemmelsene

Trøndelag fylkeskommune, datert: 10.9.2018

Minner om den generelle aktsomhetsplikten etter § 8 i kulturminneloven. Ellers ingen merknader til planen.

Sissel Fjelnset, Ladeveien 5, datert: 2.9.2018:

Mener sin eiendom vil bli innbygd og at vernevedtaket for Sandstad bør oppheves. Foreslår å fjerne vestlig del av ny blokk, erstatte denne med grøntareal og i stedet heve den østligste delen av blokken til åtte etasjer. Mener det er fare for at trærne i grensen mot Lilleby B6-1 må erstattes med mindre trær, og at Sandstad vil fremstå innklemt og at verneverdigheten ikke kommer til sin rett.

Rådmannens kommentar

Vernevedtaket for Sandstad er ikke aktuelt å oppheve. Ny bebyggelse i B6-1 ligger på baksiden av Sandstad og lengre unna enn ny bebyggelse i øst.

Rådmannen mener at den trappede bebyggelsen fra seks til fire etasjer forholder seg bedre til området enn et punkthus på åtte etasjer vil gjøre. Det vil fortsatt være åpent mot vest og inn mot Sandstad.

Tore Engstrøm/Ellen Frich, Stjørdalsveien 7, datert: 4.9.2018

Mener det tidligere ble varslet om fire etasjes blokk med en inntrukket femteetasje, og de er ikke varslet om endring til fire og seks etasjer.

Bor i naboblokk og får dårligere utsyn og lysforhold på veranda. Nytt bygg kommer for nært.

Eneste plass på Lilleby med veranda mot veranda så nærme hverandre.

Mener at et prosjekt med fire og fem etasjer vil være mer harmonisk.

Rådmannens kommentar:

Ved høring og offentlig ettersyn er prosjektet vist med fire og seks etasjer.

Første til sjette etasje i blokk like øst for prosjektet får redusert utsikt. Dette er en konsekvens av tettheten på Lilleby. Solforholdene på ettermiddagen er beskrevet i planbeskrivelsen. 21. juni vil skyggevirkningene begynne før kl. 18.00 og gi skygge for første til fjerde etasje og til dels femte etasje i nærmeste blokk i øst.

I B6-1 er det verandaer på nordøstre hjørne på skrått for balkonger i naboblokk i øst.

Tom Eivind Harlem Glover, Stjørdalsveien 7, datert: 8.9.2018

Bor i naboblokk i fjerde etasje. Er uenig i planbeskrivelsens, som lå ute til offentlig ettersyn, vurdering av sol/skygge. Skriver at han vil miste kveldssol hele året. På grunn av vegetasjon på Sandstad og ny bebyggelse på Lilleby B6-1 er det ikke sol på terrassen etter arbeidstid (17.00). De som bor lavere i bygget har verre forhold, med sol kun fra 15.00-17.00 sommerstid.

Ny blokk vil ta utsikt, og det vil blant annet bli umulig å se fjorden og Munkholmen.

Mener en park mellom kafeen i gamle Finnes barnehjem og Sandstad hadde vært bedre for byggene med antikvarisk verdi.

Rådmannens kommentar:

Sol- og skyggevirksomheter for naboer i naboblokk i øst er beskrevet under "Virkninger av planforslaget" i planbeskrivelsen for 21. juni. B6-1 vil gi skygge fra før kl. 18.00 for første til fjerde etasje og til dels femte etasje i nærmeste blokk i øst.

Første til sjette etasje i blokk like øst for prosjektet får redusert utsikt. Dette er en konsekvens av tettheten på Lilleby.

Utbyggingen følger opp arealformålet i områdeplanen for Lillebyområdet.

Sameiet Ladalen B3, ved styreleder Greta Dalen, Stjørdalsveien 7, datert: 7.9.2018

Planforslaget vil gi dårlige solforhold i Ladalen B3. I nærmeste blokk vil første til sjette etasje miste mye sol, lys og utsikt i forhold til hva de var forespeilet ved kjøp for noen år siden.

Bemerk at det planlegges verandaer mot sine eksisterende verandaer. Dette er de eneste tilgrensende verandaene på Lillebyområdet.

Ber om at det stilles strenge krav til utbygger i anleggsfasen. Det bør også unngås arbeidstider på kveldstid og i helger. Kommunen må pålegge utbygger strenge rutiner for vanning og andre støvreduserende tiltak, som for eksempel spyling av fasader vendt mot anleggsområdet.

Ønsker ikke at leilighetene skal leies ut, da dette kan skape støyfulle miljø.

Rådmannens kommentar:

Sol- og skyggevirksomheter for naboer i naboblokk i øst er beskrevet under "Virkninger av planforslaget" i planbeskrivelsen for 21. juni. B6-1 vil gi skygge fra før kl. 18.00 for første til fjerde etasje og til dels femte etasje i nærmeste blokk i øst.

Første til sjette etasje i blokk like øst for prosjektet får redusert utsikt. Dette er en konsekvens av tettheten på Lilleby.

Bestemmelsene sikrer at plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting.

En begrensning mot utleie sikres ikke i reguleringsplanen.

Avsluttende kommentar

Planbeskrivelsen beskriver formål, hovedinnhold, forhold til overordnede rammer og retningslinjer

og virkninger, i tråd med § 4- 2 i plan- og bygningsloven. Den begrunner utforming av plan og bestemmelser. Planbeskrivelsen bygger på utredninger som følger saken. Rådmannens innstilling til reguleringsforslaget framgår av saksfremlegget.